Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Jugement civil no 2024TALCH11/00042 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, premier mars deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2021-08060 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, premier juge,
Claudia HOFFMANN, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE

la société de droit allemand SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à D-ADRESSE1.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce du Tribunal cantonal de XXX, Allemagne (Amtsgericht XXX) sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 3 septembre 2021,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Rüdiger SAILER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. **PERSONNE1.)**, salariée, demeurant à L-ADRESSE2.),

2. **PERSONNE2.)**, salarié, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

parties demanderesses par reconvention,

comparant par Maître Geoffrey PARIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 7 juillet 2023.

Entendu Madame le juge Claudia HOFFMANN en son rapport oral à l'audience publique du 10 novembre 2023.

Vu les conclusions de Maître Rüdiger SAILER, avocat constitué pour SOCIETE1.).

Vu les conclusions de Maître Geoffrey PARIS, avocat constitué pour les époux PERSONNE2.) – PERSONNE1.).

L'affaire a été prise en délibéré, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile, à l'audience du 10 novembre 2023 par Madame le juge Claudia HOFFMANN, déléguée à ces fins.

Par acte d'huissier en date du 3 septembre 2021, la société de droit allemand SOCIETE1.) a régulièrement fait donner assignation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : « les époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon individuellement, mais chacun pour le tout à lui payer la somme de 34.810,51 euros avec les intérêts légaux à partir de la date d'échéance des factures, sinon à partir du

jour de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- voir dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de la signification du jugement à intervenir.

Elle demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure à l'égard des époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.) d'un montant de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Elle demande finalement la condamnation des époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Rüdiger SAILER.

Au dernier état de leurs conclusions en date du 9 décembre 2022, elle demande encore à voir condamner les époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.) à lui payer un montant de 12.000 euros du chef de frais et d'honoraires d'avocat exposés, sinon tout autre somme à évaluer *ex aequo et bono* par le Tribunal. Elle augmente encore sa demande en allocation d'une indemnité de procédure au montant de 12.000 euros.

À l'appui de ses prétentions, **la société SOCIETE1.)** expose qu'elle est spécialisée dans la construction de maisons préfabriquées.

Elle aurait été contactée par les époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.) pour la construction d'une maison à monter sur leur terrain sis à ADRESSE2.), numéro cadastral NUMERO2.), contenant 5 ares et 43 centiares.

Les parties auraient conclu un contrat de construction en date du 15 novembre 2017 portant sur un montant de 299.363 euros.

Elle aurait commencé à ériger la maison commandée. Au fur et à mesure de l'exécution du contrat, les époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.) auraient sollicité différents changements et des travaux supplémentaires, ce qui aurait donné lieu à la signature entre parties d'un protocole en date du 12 juin 2018 aux termes

duquel les époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.) auraient accepté des coûts supplémentaires à concurrence d'un montant de 34.043,03 euros.

Les époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.) auraient dû solliciter, pour la pose de la maison, la fermeture de la route à la circulation et s'occuper des mesures y afférentes, mais ils auraient préféré en charger la société SOCIETE1.).

Ceci aurait encore une fois engendré un coût supplémentaire d'un montant de 1.681,68 euros, leur facturé suivant facture du 15 août 2019.

La société SOCIETE1.) explique qu'elle a encore été obligée de louer une grue plus grande pour la pose de la maison, ce qui aurait engendré un coût supplémentaire d'un montant de 1.777,23 euros. La facture afférente à la location de la grue aurait été adressée aux époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.) le 24 septembre 2019.

Ces derniers auraient réceptionné leur maison préfabriquée le 17 décembre 2019.

Le même jour, elle leur aurait adressé sa facture finale portant sur un montant de 298.932,95 euros, étant donné que les époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.) auraient en partie eu droit au taux de TVA réduit de 3 %. Comme ces derniers auraient déjà procédé au paiement de la somme de 244.517,52 euros, le solde restant dû se serait élevé à la somme de 54.415,43 euros.

Sur ce montant de 54.415,43 euros, les époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.) n'auraient toutefois réglé que la somme de 21.020,21 euros en date du 23 décembre 2019.

Une note de crédit d'un montant de 379 euros aurait encore été adressée aux époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.), le tout conformément à ce qui aurait été prévu entre parties le 12 mars 2020.

Comme les époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.) seraient restés en défaut de payer le montant de [54.415,43 euros - 21.020,21 euros - 379 euros =] 33.016,22 euros, la société SOCIETE1.) leur aurait adressé un premier rappel le 16 septembre 2020. Un deuxième rappel leur aurait été adressé en date du 24 septembre 2020 et un dernier rappel en date du 20 octobre 2020.

Les époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.) auraient encore été censés charger une société tierce pour le raccordement d'une installation photovoltaïque. Nonobstant le fait que cela n'aurait pas été initialement prévu dans le contrat, ils auraient fini par charger la société SOCIETE1.) de ces travaux. Le 15 octobre 2020, elle leur aurait adressé une facture d'un montant de 1.794,29 euros en rapport avec ces frais.

Comme les factures relatives à la fermeture de la rue, de la location de la grue, elle resterait également impayée. Les époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.) auraient été invités par courrier en date du 26 mars 2021 à régler le montant en souffrance s'élevant à la somme de [33.016,22 euros + 1.794,29 euros =] 34 810,51 euros.

Nonobstant rappels et mise en demeure de la société SOCIETE1.), ledit montant resterait impayé à ce jour.

La société SOCIETE1.) sollicite partant la condamnation des époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.) à lui payer le montant de 34.810,51 euros au visa de l'article 1134 du Code civil.

Les époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.) concluent au défaut de fondement de la demande de la société SOCIETE1.). Ils exposent que le 25 octobre 2017, ils auraient fait part à la société SOCIETE1.) de leur intérêt concernant un projet de maison à construire publié sur le site athome.com. La société SOCIETE1.) les aurait alors conviés à une journée porte ouverte pour le dimanche 29 octobre 2017 au cours de laquelle elle leur aurait montré la brochure nouveau design « *Jedermann von SOCIETE1.)* ».

Ils auraient choisi la maison et le carport présentés en pages 12 et 13 de cette brochure. La maison aurait été affichée à un prix promotionnel de 252.175 euros, taxe sur la valeur ajoutée de 17% incluse, avec une remise de 5,7%, réservée aux cinq premiers acquéreurs de ce modèle de maison au Luxembourg, tandis que le prix du carport aurait été de 23.675 euros. Le coût total du projet de construction aurait ainsi été de [252.175 euros (maison) + 23.675 euros (carport) =] 275.850 euros. Ils se seraient engagés dans cet achat en partant du principe que le prix serait de 275.850 euros.

Quelques semaines plus tard, ils se seraient rendus compte que la société SOCIETE1.) avait modifié le prix de vente ; elle l'aurait augmenté sans indication de motifs de près de 20.000 euros. Questionnée sur cette augmentation, la société SOCIETE1.) les aurait rassurés en leur indiquant que le prix figurant sur le contrat de construction pourra être modifié plus tard.

Ils auraient signé en date du 15 novembre 2017, le compromis relatif à l'achat du terrain avec une société SOCIETE2.) pour un prix de 298.650 euros. Ce compromis leur aurait imposé de confier la construction de la maison à la société SOCIETE1.). Il stipulerait encore que la relation contractuelle entre eux et la société SOCIETE1.) serait soumise aux dispositions relatives à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Le contrat de construction avec la société SOCIETE1.) aurait été conclu en date du même jour. Il porterait sur un prix de 299.363 euros, soit près de 24.000 euros de plus que le prix de construction indiqué dans la brochure leur remise lors de la porte ouverte. Les époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.) expliquent qu'ils ont signé ce document en partant du principe que le montant y repris était modifiable et que leur cocontractant SOCIETE1.) le modifierait ultérieurement, ce qui n'aurait cependant pas été le cas. Ils contestent avoir reçu l'ensemble de la documentation relative au contrat de construction suivant détail figurant dans leurs conclusions du 25 février 2022.

Ils contestent dès lors le prix de la construction leur mise en compte dont la société SOCIETE1.) réclamerait paiement d'un prétendu solde. L'offre datée du 15 novembre 2017 visée dans la première page du contrat de construction ne comportait aucune indication du le prix de vente et le contrat de construction. Ainsi, le contrat de construction serait mensonger, alors qu'il se réfèrerait à une offre qui ne comporterait pas de prix.

Considérant que les parties seraient liées par un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, les époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.) reprochent à SOCIETE1.) d'avoir violé les dispositions légales y afférentes. Ils expliquent dans ce contexte que lors de la signature du compromis de vente du terrain, aucune autorisation de construire n'aurait été délivrée en raison du plan de mesurage du terrain à bâtir. La société SOCIETE1.) aurait vendu aux PERSONNE2.) -

PERSONNE1.) un projet de construction et aurait reçu paiement de la première tranche du prix correspondant à 10% du prix d'achat de la construction, soit un montant 29.3936,30 euros, avant même d'avoir reçu les autorisations de bâtir administratives, ce qui constituerait une violation des dispositions de la vente en l'état futur d'achèvement.

La société SOCIETE3.) aurait débuté la pose des fondations au courant du mois de janvier 2019 sous les instructions de la société SOCIETE1.), travail qui aurait été achevé en juin 2019.

La construction de la maison n'aurait été entamée par la société SOCIETE1.) qu'à partir du mois de juillet 2019, soit près de 21 mois après la signature du contrat de construction, 17 mois après que les époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.) auraient payé la première tranche du prix et 10 mois après l'autorisation de construire délivrée par la Commune de ADRESSE2.).

Les époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.) font état d'inachèvements, ce qui aurait conduit les parties à n'établir un état des lieux uniquement en concerne l'intérieur de la maison, l'extérieur n'étant pas achevé (peinture, crépis de la façade et autres inachèvements réclamés suivant courriel en date du 5 janvier 2020). La société SOCIETE1.) se serait d'ailleurs engagée à redresser les désordres affectant l'intérieur de la maison et d'achever les travaux pour le mois de janvier 2020 au plus tard, mais elle refuserait actuellement de ce faire tant que les époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.) n'auraient pas payé la somme de 34.810,51 euros.

Ils demandent à titre reconventionnel à voir condamner SOCIETE1.) à leur payer un montant de 32.060,43 euros avec les intérêts légaux à compter du 2 novembre 2021, date de la mise en demeure, sinon à compter du 25 février 2022, date de la demande en justice, sinon à compter de la date du jugement, se décomposant, ce montant de décomposant comme suit au dernier état de leurs conclusions :

- le montant de 10.923 euros à titre de compensation pour la non-installation du revêtement TRESPA, tel qu'initialement convenu,

- la somme de 1.186,89 euros [3.186,89 euros – 2.000 euros] à titre de remboursement de la traduction de documents et correspondances qu'aurait imposée la société SOCIETE1.), dès lors qu'ils ne comprendraient pas l'allemand, mais qu'elle aurait continué à communiquer en allemand,

- la somme de 1.000 euros estimée *ex aequo et bono* à titre de remboursement des frais pour le temps passé pour traduire les documents que la société SOCIETE1.) leur aurait adressé en allemand et les tracas en découlant,

- la somme de 3.593,40 euros correspondant à la différence entre le prix du carport initialement fixé et le prix réclamé par la société SOCIETE1.),

- la somme de 2.764,08 correspondant aux montants touchés par la société SOCIETE1.) pour une boîte électrique temporaire ainsi que pour la coordination des travaux réalisés par la société SOCIETE4.), qui seraientt la conséquence du retard des travaux imputable à la société SOCIETE1.) ; la société SOCIETE1.) se serait engagée à payer ces frais et devrait donc les rembourser intégralement,

- la somme de 500 euros déboursée pour installer les « conduits tubes » par la société SOCIETE3.) en raison de la mauvaise gestion des travaux par la société SOCIETE1.),

- la somme de 5.924,95 euros que la société SOCIETE1.) a réclamé au titre de frais supplémentaires pour le revêtement du sol, alors que ces frais auraient été compris dans le prix d'achat de la maison,

- la somme de 4.740, sinon 3.160 euros à titre de perte locative à PERSONNE1.) à titre de l'indemnisation du retard causé aux travaux,

- un montant de 1.429 au titre de notes de crédit contenues dans le courrier de la société SOCIETE1.) du 2 février 2020.

Ils demandent encore à titre reconventionnel l'allocation de dommages et intérêts d'un montant de 15.000 euros pour préjudice moral à l'égard de la société SOCIETE1.) avec les intérêts tels que spécifiés ci-dessus s'agissant de leur

demande en allocation du montant de 32.060,43 euros, comme suite à la violation des dispositions relatives à la vente d'achèvement et la perte des garanties prétendument afférentes à ce contrat.

Le contrat de construction devrait être résilié aux torts de SOCIETE1.) en raison de l'inexécution, sinon de la mauvaise exécution des travaux de construction de la maison consignée dans le rapport du 17 décembre 2019, ainsi qu'en raison du retard dans l'achèvement des travaux. Les époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.) réclament à ce titre indemnisation en considération du montant restant dû, qu'ils déterminent de la façon suivante :

montant réclamé par la société SOCIETE1.)	34.810,51 €
- montant des trois factures contestées	- 5.253,21 €
= indemnité à payer par la société SOCIETE1.)	29.557,30 €

Le montant de 29.557,30 euros devrait être assorti des intérêts au taux légal compter du 2 novembre 2021, date de la mise en demeure, sinon à compter du 25 février 2022, date de la demande en justice.

À titre subsidiaire, ils demandent l'institution d'une expertise pour constater les dégâts et inachèvements, pour déterminer et décrire les moyens pour redresser la situation, respectivement pour prévenir un dommage ultérieur, ainsi que d'en déterminer leur coût et un décompte détaillé du montant des travaux effectivement réalisés en comparaison avec les travaux prévus au contrat du 15 novembre 2017 et du protocole additionnel du 12 juin 2018, de déterminer le préjudice matériel accru aux époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.) à la suite tant de l'intervention de la société SOCIETE1.), qu'à la suite du retard dans l'exécution des travaux de construction.

Les époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.) demandent finalement à ce que SOCIETE1.) soit condamnée à leur rembourser les frais d'avocat évalués, au dernier état de leurs conclusions en date du 20 juillet 2022, au montant de 4.693 euros sur base de la responsabilité contractuelle, sinon de la responsabilité délictuelle.

Ils sollicitent finalement l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.000 euros, ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation de SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

SOCIETE1.) soulève *in limine litis* la nullité pour libellé obscur de la demande reconventionnelle des époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.) au titre du préjudice moral en ce qu'elle ne serait pas ventilée entre eux. Quant au fond, elle conclut au défaut de fondement des demandes reconventionnelles des époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.).

Aux termes de leurs conclusions en date du 20 juillet 2022, **les époux PERSONNE2.) - PERSONNE1.)** modifient leur demande en allocation de dommages et intérêts du chef de préjudice moral. Ils sollicitent l'allocation d'un montant de 7.500 euros au profit de chacun d'eux, soit un montant de 7.500 euros au profit de PERSONNE1.) et un montant de 7.500 euros au profit de PERSONNE2.).

En date du 21 juin 2023, le greffe du Tribunal a émis l'inventaire des pièces versées en cause par les mandataires respectifs.

Il en ressort que Maître SAILER a versé une farde numéro I de 11 pièces (1-11), une farde numéro II de 3 pièces (12-14) et une farde numéro III de 2 pièces (15 et 16) et que « ***Maître PARIS n'a pas versé de pièces*** »

Par courrier en date du 29 juin 2023, Maître SAILER a confirmé avoir versé 3 fardes de pièces de 16 pièces au total.

Maître PARIS n'a pas réagi.

L'instruction de l'affaire a été clôturée en date du 7 juillet 2023.

Le Tribunal constate à la lecture des conclusions des parties qu'elles échangent à propos de pièces apparemment communiquées par Maître PARIS alors que le dossier du Tribunal ne contient aucune pièce de sa part.

Les seules fardes de pièces versées en cause sont celles de Maître SAILER, à savoir une farde numéro I de 11 pièces (1-11), une farde numéro II de 3 pièces (12-14) et une farde numéro III de 2 pièces (15 et 16).

Le dossier du Tribunal est dès lors incomplet.

Il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, d'inviter Maître PARIS à compléter le dossier du Tribunal en versant ses pièces.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

avant tout progrès en cause,

invite Maître Geoffrey PARIS à compléter le dossier du Tribunal en versant ses pièces,

réserve le surplus,

tient l'affaire en suspens.